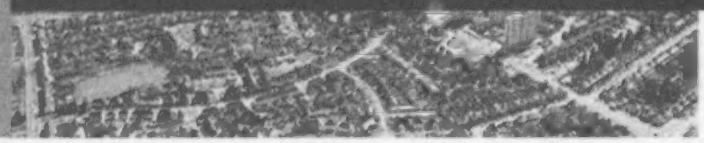
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de St. Catharines-Niagara



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

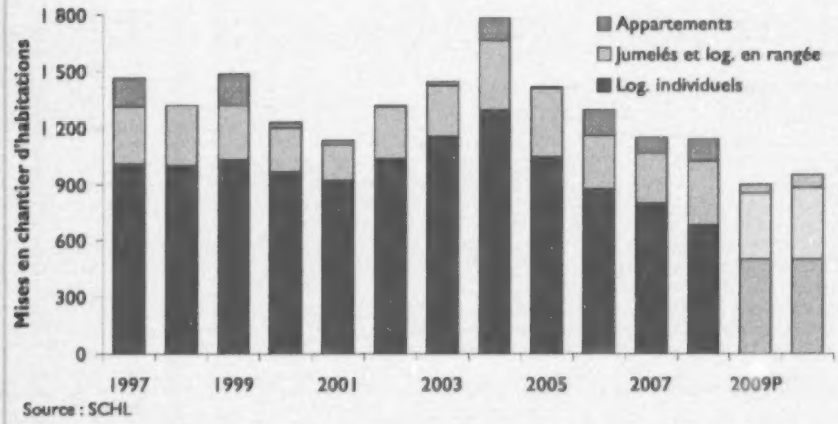
Marché du neuf

Repli de la construction résidentielle

Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara (ci-après appelée « Niagara ») chutera de 21 % pour s'établir à 900 en 2009. Les causes : la contraction persistante de l'économie, la hausse du taux de chômage et la diminution des besoins démographiques. Dans la catégorie des maisons individuelles, on prévoit que la baisse atteindra 26 %. Ce segment subira le plus fort recul d'activité, car, en raison de leur prix élevé, les habitations individuelles ont le plus de difficulté à trouver preneur dans le contexte économique actuel. En revanche, la

Figure 1

La construction résidentielle diminue en 2009



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Repli de la construction résidentielle

2 **Marché de la revente**
Le marché des logements existants se détendra davantage

4 **Facteurs économiques**
Contraction de l'emploi prévue en 2009
Taux hypothécaires

6 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

production de maisons en rangée continuera de s'intensifier et progressera de pr· ·que 8 % cette année. Ce type de logement gagne en popularité auprès des acheteurs, grâce à son prix plus abordable que celui des maisons individuelles et à la demande croissante provenant entre autres des aînés qui souhaitent délaisser leur maison actuelle pour emménager dans une unité plus petite. La construction résidentielle repartira progressivement à la hausse en 2010 avec la reprise économique.

Les mises en chantier d'habitations suivent une tendance baissière depuis 2004, car la demande refoulée qui s'était accumulée depuis 2000 s'est peu à peu résorbée. Le rythme d'activité actuel cadre mieux avec les besoins démographiques de la région à long terme.

Malgré la morosité de la construction résidentielle, un certain nombre de nouveaux quartiers offrant des logements pour adultes sont prévus ou en cours de réalisation cette année, de même que des ensembles de logements en copropriété et d'autres travaux visant le réaménagement, à des fins d'habitation, de terrains contaminés. La production d'ensembles résidentiels intercalaires sur d'anciens terrains à usage industriel – genre d'immeuble favorisé par les programmes d'incitation fiscale – continuera à s'intensifier. Ces travaux, effectués dans les secteurs les plus densément peuplés, notamment au centre-ville de St. Catharines, permettent d'accroître la densité résidentielle.

La proportion grandissante de mises en chantier de logements à forte densité tient à l'évolution des facteurs démographiques, c'est-à-dire à la population vieillissante de baby-boomers qui approchent l'âge de la retraite. La demande provenant des personnes âgées et des retraités qui emménagent dans la région en provenance de Toronto et de Hamilton visera davantage le segment des logements destinés aux adultes. Par contre, le groupe des 25 à 44 ans, où l'on trouve plus d'accédants à la propriété que chez leurs aînés, continue de décroître.

Dans le créneau des acheteurs de logements d'un cran supérieur, qui préfèrent habituellement les unités neuves, l'abordabilité des habitations s'améliorera considérablement. Grâce au niveau exceptionnellement bas des taux d'intérêt et à la stabilité des prix des habitations individuelles neuves, le revenu nécessaire en 2009 pour assumer les charges de remboursement hypothécaire[1] baissera, tandis que le revenu réel des ménages propriétaires[2] poursuivra son ascension. Ces facteurs permettront d'amortir en quelque sorte l'effet de la contraction de la demande de maisons individuelles neuves. Le stock de logements achevés et non vendus grossira légèrement, tout en demeurant relativement faible par rapport aux niveaux observés antérieurement, de sorte qu'il aura peu d'incidence sur les prix.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure l'évolution du prix d'habitations neuves de qualité comparable, va diminuer à Niagara en raison du repli de la demande et du moindre débordement de la demande provenant du marché de l'existant. Le secteur résidentiel enregistre un ralentissement à cause du moindre nombre de mises en chantier, mais les travaux de rénovation stimuleront l'activité, grâce aux crédits d'impôt accordés par le gouvernement.

Marché de la revente

Le marché des logements existants se détendra davantage

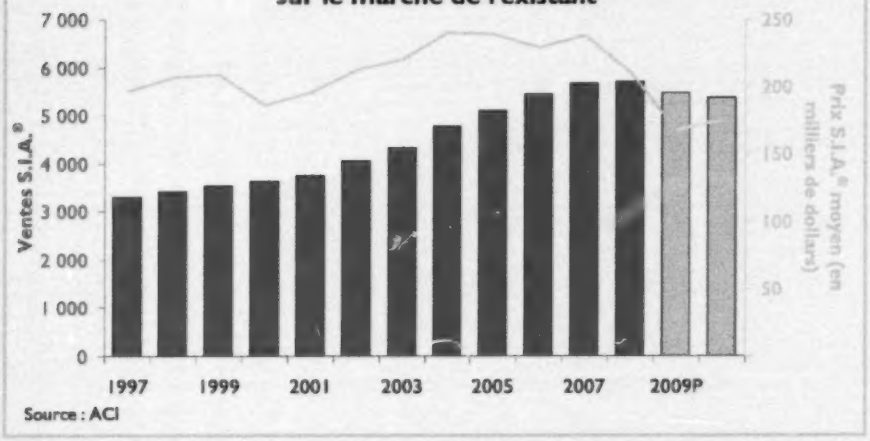
Selon les prévisions, le nombre de transactions conclues sur le marché de la revente continuera à se replier en 2009; il tombera de 20 % pour s'établir à 4 700, avant de remonter progressivement en 2010. L'affaiblissement de l'économie, la contraction du marché du travail et le ralentissement de la croissance des revenus brideront l'activité. Les consommateurs sont prudents dans leurs dépenses, ce qui a fait diminuer les achats de biens importants, comme une maison. Les taux hypothécaires baissent, mais les perspectives d'emploi sont incertaines et ont un effet dissuasif sur beaucoup d'accédants à la propriété. Toutefois, le repli du marché de la revente sera

[1] Le revenu nécessaire est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %.

[2] Fondé sur une mise de fonds de 25 %, les prévisions relatives au taux hypothécaire fixe à cinq ans affiché, une période d'amortissement de 25 ans pour un prêt consenti à l'achat d'une maison individuelle neuve à prix médian.

Figure 2

Les prix et les ventes diminueront sur le marché de l'existant



Source : ACI

moins prononcé que celui de la construction résidentielle, car la croissance des prix des logements existants a été inférieure à celle des habitations neuves au cours des dernières années.

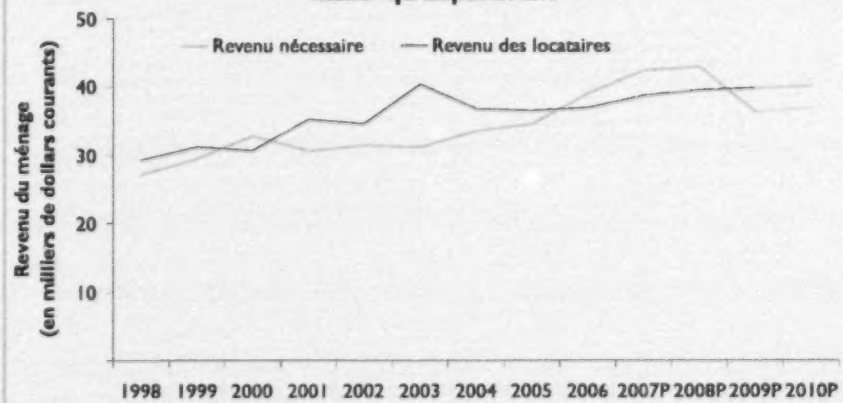
Grâce à la détente des prix sur le marché de la revente et au très bas niveau des taux hypothécaires, l'abordabilité des logements s'est améliorée, surtout pour les locataires qui désirent accéder à la propriété. Cette conjoncture alimentera la croissance des ventes à mesure que l'économie se stabilisera. Les consommateurs souhaitant acheter leur première maison bénéficieront de meilleures conditions que leurs prédécesseurs, étant donné la baisse des charges mensuelles de remboursement hypothécaire[3]. Par ailleurs, les acheteurs seront en meilleure position pour négocier et obtenir un rabais sur le prix d'inscription. L'annonce faite récemment selon laquelle le réseau GO va étendre son service d'autobus pour inclure St. Catharines et Niagara Falls pourrait en outre inciter des acheteurs à acquérir un logement dans la région, où les habitations sont relativement abordables.

On s'attend à ce que le nombre d'inscriptions recule de 3,4 % en 2009 par comparaison à son niveau de 2008, pour atteindre 12 000. Par suite de l'essoufflement du marché de la revente, certains propriétaires choisiront de ne plus inscrire leur propriété. Puisque le nombre de ventes a diminué plus rapidement que celui des inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), un indicateur de l'évolution future des prix et de l'état du marché, devrait descendre à environ 42 %. Il se rapprochera ainsi de la limite séparant un marché équilibré et un marché acheteur. Cette conjoncture s'accompagne généralement de prix stables ou en baisse.

Le recul du prix moyen sur le marché de l'existant sera en partie attribuable à l'évolution de la composition des ventes. La demande s'intensifiera pour les logements dans la gamme inférieure des prix. De plus, les acheteurs bénéficieront d'un choix accru d'habitations abordables pouvant répondre à leurs besoins.

Figure 3

L'accession à la propriété est beaucoup plus facile qu'auparavant

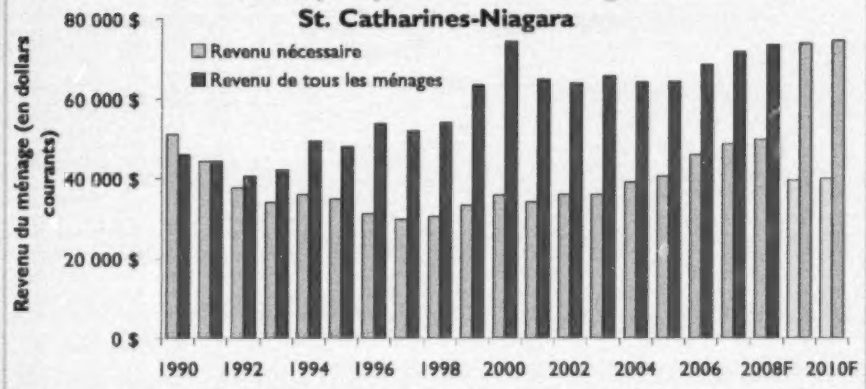


Sources : SCHL, Statistique Canada et ACI

[3] Fondé sur une mise de fonds de 5 %, les prévisions relatives au taux hypothécaire fixe à cinq ans affiché, la période d'amortissement maximale en vigueur au cours de l'année à l'étude et le prix S.I.A.® moyen.

Figure 4

L'acquisition d'une propriété résidentielle est plus abordable qu'auparavant dans la région de St. Catharines-Niagara



Sources: SCHL, Statistique Canada et ACI

Facteurs économiques

Contraction de l'emploi prévue en 2009

À l'instar de la situation dans beaucoup d'autres régions canadiennes, les perspectives 2009 du marché de l'emploi se sont assombries à Niagara, car nombre d'entreprises allègent leurs effectifs afin de réduire leurs coûts indirects. C'est le secteur de la fabrication de la région qui est le plus touché à cet égard, en raison des nombreux emplois supprimés dans l'automobile.

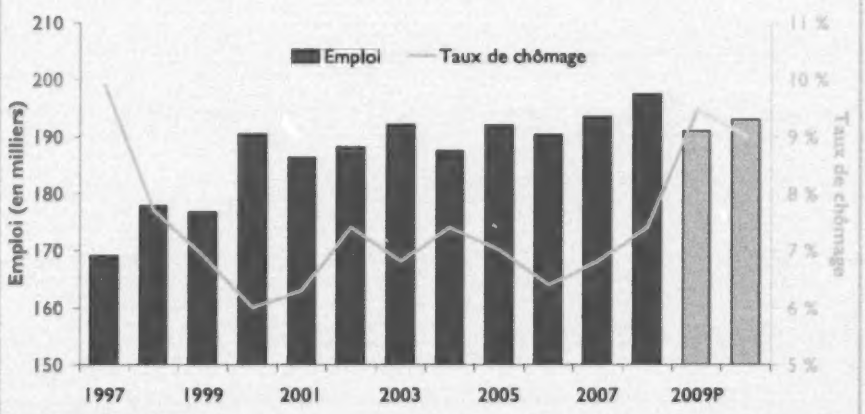
Par suite des mises à pied effectuées chez General Motors du Canada Limitée, plusieurs fournisseurs de pièces d'automobiles de la région ont aussi congédié des employés. En outre, une aciérie et une usine de produits en vinyle, ainsi que d'autres entreprises de fabrication et de construction, notamment, ont dû licencier une partie de leur personnel en conséquence de la chute des ventes d'automobiles et du recul de la demande à l'échelle nationale et internationale. L'emploi dans le secteur tertiaire est également touché : les branches d'activité liées aux domaines de la finance, de la gestion d'entreprises et des loisirs ont toutes enregistré une baisse de leurs effectifs. Cette année, l'emploi devrait donc diminuer de 3,2 % et le taux de chômage, s'élever à 9,5 %.

Le chômage pèse davantage sur les employés âgés et les jeunes que sur les personnes d'âge moyen. Tandis que le premier groupe enregistre des suppressions d'emplois dans les branches traditionnelles du secteur de la fabrication, les jeunes subissent davantage l'incidence que les fluctuations des dépenses de consommation ont sur les services. Toutefois, la diminution de l'emploi cadrera avec les tendances démographiques associées au vieillissement de la population. Puisqu'un nombre accru de baby-boomers prendront leur retraite au cours des prochaines années, l'évolution du marché du travail reposera de plus en plus sur des personnes en provenance d'autres régions du pays ou de l'étranger.

Autre facteur positif : malgré la contraction généralisée de l'emploi, la demande persiste dans d'autres segments du marché du travail, notamment pour des travailleurs spécialisés. L'Université Brock et le

Figure 5

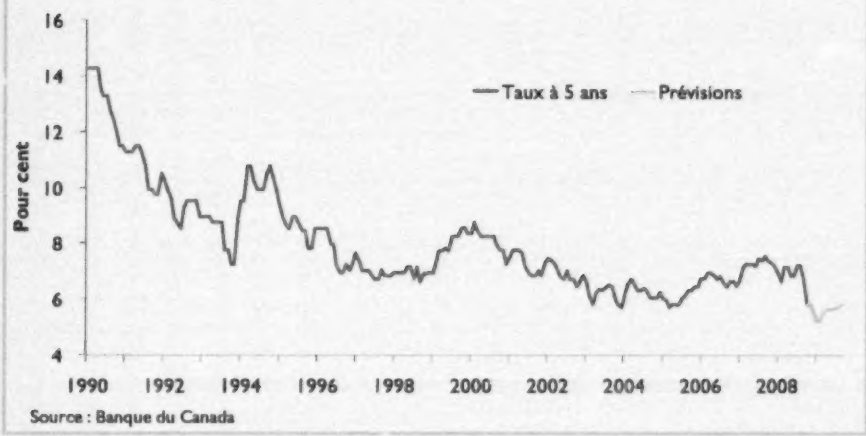
Les conditions se détériorent sur le marché du travail



Source : Statistique Canada

Figure 6

Les taux hypothécaires resteront bas



Source : Banque du Canada

Niagara College augmentent leurs effectifs en vue de répondre aux besoins des personnes qui s'intéressent aux programmes de recyclage professionnel et de préparation à une seconde carrière, financés par le gouvernement provincial. Aussi, l'accroissement des investissements engagés par le gouvernement fédéral dans les infrastructures contribuera à stimuler la création d'emplois.

Le rythme de croissance des salaires hebdomadaires moyens ralentira pour se situer autour de 1 % cette année. Le relâchement des pressions inflationnistes, l'offre excédentaire de main-d'œuvre et la faiblesse de la performance économique contiendront la hausse du revenu du travail.

La révision à la baisse des prévisions formulées au trimestre précédent concernant le marché de l'habitation et les indicateurs économiques de la région s'explique par la performance pire que prévu de l'économie. Les dépenses de consommation, les investissements et les exportations ont tous été touchés. Le commerce et la production manufacturière se sont détériorés dans les centres les plus tributaires de l'activité économique aux États-Unis, comme Niagara. Cette dégradation de la conjoncture économique a accéléré la diminution des effectifs et, du coup, a fait chuter la demande globale de logements.

Le bilan migratoire de Niagara augmentera progressivement avec la diminution du nombre d'émigrants vers les provinces de l'Ouest, où les occasions d'emplois deviendront plus rares que par le passé. Suivant la tendance observée pendant les années antérieures, le taux de croissance démographique de la région demeurera sans doute autour de zéro.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables en 2009. Ils varieront tout au plus d'entre 25 et 75 points de base en regard de leur niveau actuel. Les taux affichés des prêts hypothécaires seront majorés de façon très graduelle en 2010, de manière à suivre la hausse du rendement des obligations du gouvernement du Canada. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an se situera entre 4,75 et 6,00 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 5,00 et 6,75 %, selon les prévisions.

Résumé des prévisions RMR de St. Catharines-Niagara Printemps 2009							
	2006	2007	2008	2009(p)	Var. en %	2010(p)	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 410	6 668	5 896	4 700	-20,3	4 900	4,3
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	11 661	11 710	12 428	12 000	-3,4	12 200	1,7
Prix S.I.A.® moyen ($)	194 671	202 314	203 648	195 000	-4,2	192 000	-1,5
Marché du neuf							
Mises en chantier :							
Maisons individuelles	873	798	680	500	-26,5	500	0,0
Logements collectifs	421	351	458	400	-12,7	450	12,5
Jumelés	102	60	56	40	-28,6	50	25,0
Maisons en rangée	184	207	288	310	7,6	330	6,5
Appartements	135	84	114	50	-56,1	70	40,0
Tous logements confondus	1 294	1 149	1 138	900	-20,9	950	5,6
Prix moyen ($) :							
Maisons individuelles	323 359	342 933	375 998	370 000	-1,6	370 000	0,0
Prix médian ($) :							
Maisons individuelles	299 900	305 000	339 000	340 000	0,3	340 000	0,0
Indice des prix des logements neufs (var. en %)	4,3	3,1	3,5	-1,0	-	0,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation en octobre (%)	4,3	4,0	4,3	4,0	0,3	4,0	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de deux chambres (oct.)	752	765	777	790	-	800	-
Indicateurs économiques							
Taux d'inoccupation à 1 an (%)	6,30	6,90	6,70	4,80	-1,90	5,60	0,80
Taux d'inoccupation à 5 ans (%)	6,70	7,10	7,10	5,30	-1,80	5,90	0,60
Personnes occupées	190 200	193 500	197 400	191 000	-	193 000	-
Croissance de l'emploi (%)	-0,9	1,7	2,0	-3,2	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	6,4	6,8	7,4	9,5	2,1	9,0	-0,5
Migration nette (comté x)[1]	88	-543	-50	460	510	680	220

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM); ACI; Statistique Canada (CANSIM).

NOTA : L'univers locatif est constitué d'immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Les données du S.I.A.® sont celles des chambres immobilières de St.Catharines, de Niagara et de Welland.

[1] Les données sur la migration de 2008 et des années suivantes sont des prévisions.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64317_2009_B01